

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람 공고 -특별계획구역7 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위(세부개발)계획(안)-

1. 서울특별시 고시 제2006호-357호(2006.10.19)로 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2009호-312호(2009.8.13) 및 서울특별시고시 제2011-325호(2011.11.3), 서울특별시 고시 제2013-78호(2013.3.21), 서울특별시 고시 제2013-159호(2013.5.30), 서울특별시 고시 제2013-367호(2013.10.31), 서울특별시 고시 제2014-43호(2014.2.6), 서울특별시 고시 제2014-128호(2014.4.3), 서울특별시 고시 제2014-241호(2014.6.26.), 서울특별시 고시 제2014-375호(2014.11.6.), 서울특별시 고시 제2015-99호(2015.4.16), 서울특별시 고시 제2015-205호(2015.7.16), 서울특별시 고시 제2015-298호(2015.9.24), 서울특별시 고시 제2017-174호(2017.5.25), 서울특별시 고시 제2017-402호(2017.11.16.), 서울특별시 고시 제2019-158호(2019.5.23.), 서울특별시 고시 제2019-404호(2019.12.12.), 서울특별시 고시 제2020-31호(2020.1.23.), 서울특별시 고시 제2020-152호(2020.04.16.), 서울특별시 고시 제2020-300호(2020.7.16.), 서울특별시 고시 제2020-462호(2020.11.19.) 서울특별시 고시 제2020-598호(2020.12.31.), 서울특별시 고시 제2021-124호(2021.3.11.), 서울특별시 고시 제2021-258호(2021.6.10.), 서울특별시 고시 제2021-421호(2021.7.29.), 서울특별시 고시 제2021-608호(2021.11.4.), 서울특별시 고시 제2022-139호(2022.3.31.), 서울특별시 고시 제2022-180호(2022.4.21.), 서울특별시 고시 제2022-315호(2022.7.21.), 서울특별시 고시 제2022-463호(2022.12.1.)등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 중랑구 도시계획과에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 4월 27일

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2023. 4. 27. ~ 5. 11.

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 중랑구청 도시계획과 (☎02-2094-2194)

다. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
상봉 재정비촉진 지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,604.2	—	505,604.2	최초결정일 서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19)

라. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 : 2027년 (변경없음)

마. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

- 도심 의존적 도시구조를 탈피하여 중랑 생활권 및 동북1권의 기초생활서비스 수요 충족
- 토지의 효율적 이용과 지역중심에 걸맞은 도시기능 회복을 통해 지역상권 활성화와 도시환경 개선

바. 재정비촉진계획의 주요 변경내용

- 상봉4존치관리구역 내 특별계획구역7 지구단위(세부개발)계획(안) 수립
 - 역세권 장기전세주택사업

- 이 하 여 백 -

사. 상봉 재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		505,604.2	-	505,604.2	100.00%	-
계		314,042.7	감) 253.0	313,789.7	62.06%	상봉4존치관리구역
주거 용지	소 계	166,070.9	증) 4,126.2	170,197.1	33.66%	상봉4존치관리구역
	도심주거	86,731.4	-	86,731.4	17.15%	-
	주거복합	79,339.5	증) 4,126.2	83,465.7	16.51%	-
상업 용지	소 계	62,144.0	-	62,144.0	12.29%	-
	대형판매	19,428.0	-	19,428.0	3.84%	-
	근린상업서비스	42,716.0	-	42,716.0	8.45%	-
복합 용지	소 계	83,154.7	감) 4,379.2	78,775.5	15.58%	상봉4존치관리구역
	상업·업무·숙박	83,154.7	감) 4,379.2	78,775.5	15.58%	-
기타	소 계	2,673.1	-	2,673.1	0.53%	-
	종 교	2,673.1	-	2,673.1	0.53%	-
계		191,561.5	증) 253.0	191,814.5	37.94%	상봉4존치관리구역
계획 기반 시설	사회복지시설	606.7	-	606.7	0.12%	-
	광 장	2,340.7	-	2,340.7	0.46%	-
	공공공지	1,927.0	-	1,927.0	0.38%	-
	보행자전용도로	227.0	-	227.0	0.05%	-
	철 도	15,375.3	-	15,375.3	3.04%	-
	도 로	169,336.0	증) 253.0	169,589.0	33.54%	상봉4존치관리구역
	주 차 장	179.8	-	179.8	0.04%	-
	여객자동차터미널 및 공공청사	1,569.0	-	1,569.0	0.31%	-
	문화시설 (입체적 도시계획시설)	- (연면적 : 6,047.53㎡)	-	- (연면적 : 6,047.53㎡)	-	-
	공공청사 (입체적 도시계획시설)	-	- 증) (연면적 : 2,016.85㎡)	- (연면적 : 2,016.85㎡)	-	상봉4존치관리구역

※ 상봉4촌치관리구역 내 특별계획구역7 지구단위(세부개발)계획 수립에 따른 변경

- 역세권 장기전세주택사업

2) 인구·주택수용계획 (변경)

○ 구역별 주택 수용계획 (기정)

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	931	781	150	2,458	89.6
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	999	802	197	2,638	89.9
촌치관리구역		4,778	5,129	4,778	351	13,110	-
계		5,129	7,556	6,834	722	19,518	-

○ 구역별 주택 수용계획 (변경)

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	931	781	150	2,458	89.6
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	999	802	197	2,638	89.9
촌치관리구역		4,778	5,335	4,959	396	13,675	-
계		5,129	7,782	7,015	767	20,083	-

○ 주택유형별 인구 수용계획 (변경)

주택유형		주택 수(호)			인구 수(인)			비 고
		기 정	증감	변 경	기 정	증감	변 경	
합 계		7,556	증) 226	7,782	19,518	증) 565	20,083	
촉진 구역	소 계	2,427	-	2,427	6,408	-	6,408	세대당 2.64인
	60㎡이하	736	-	736	1,943	-	1,943	
	60~85㎡이하	872	-	872	2,302	-	2,302	
	85㎡초과	819	-	819	2,163	-	2,163	
촌치관리구역		5,129	증) 226	5,355	13,110	증) 565	13,675	-

※ 상봉4촌치관리구역 내 특별계획구역7 지구단위(세부개발)계획 변경에 따른 인구 및 세대 증가

3) 기반시설 설치계획 (변경)

○ 촉진지구 기반시설계획 (변경)

구 분		현 황(㎡)				계 획(㎡)				비 고														
		기정	증감	변경	구성비	기정	증감	변경	구성비															
교통 시설	도 로	148,058.0	감) 5.8	148,052.2	29.28%	169,336.0	증) 2530	169,589.0	33.54%	상봉4존치관리구역 도로 확폭 (면목로 88길)														
	주차장	-	-	-	-	179.8	-	179.8	0.04%	-														
	철도시설	15,375.3	-	15,375.3	3.04%	15,375.3	-	15,375.3	3.04%	-														
	여객자동차 터미널	29,204.9	-	29,204.9	5.78%	1,569.0	-	1,569.0	0.31%	-														
	보행자도로	-	-	-	-	227.0	-	227.0	0.04%	-														
	소 계	192,638.2	감) 5.8	192,632.4	38.10%	186,687.1	-	186,940.1	36.97%	-														
도시 공간 시설	사회복지시설	-				606.7	-	606.7	0.12%	-														
	광 장	-				2,340.7	-	2,340.7	0.46%	-														
	공공공지	1,099.0	-	1,099.0	0.22%	1,927.0	-	1,927.0	0.38%	-														
	공공청사/ 사회복지시설 (입체적 도시계획시설)	-				-			-	상봉4존치관리구역 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,016.85㎡) <table><tr><th>위 치</th><th>세부용도</th><th>연면적 (㎡)</th></tr><tr><td>지상1층</td><td>가족지원 센터</td><td>1,054.11</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>가족지원 센터/ 주거안심 종합센터</td><td>962.74</td></tr></table>	위 치	세부용도	연면적 (㎡)	지상1층	가족지원 센터	1,054.11	지상2층	가족지원 센터/ 주거안심 종합센터	962.74					
	위 치	세부용도	연면적 (㎡)																					
	지상1층	가족지원 센터	1,054.11																					
	지상2층	가족지원 센터/ 주거안심 종합센터	962.74																					
문화시설 (입체적 도시계획시설)	-				-			-	상봉7촉진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 (연면적 : 6,047.53㎡) <table><tr><th>위 치</th><th>세부용도</th><th>연면적 (㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주차장</td><td>2,628.19</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>814.07</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화 복지센터</td><td>904.73</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이 종합 체험관</td><td>1,700.54</td></tr></table>	위 치	세부용도	연면적 (㎡)	지하1층	주차장	2,628.19	지상1층	어린이집	814.07	지상2층	여성문화 복지센터	904.73	지상3층	어린이 종합 체험관	1,700.54
위 치	세부용도	연면적 (㎡)																						
지하1층	주차장	2,628.19																						
지상1층	어린이집	814.07																						
지상2층	여성문화 복지센터	904.73																						
지상3층	어린이 종합 체험관	1,700.54																						
소 계	1,099.0	-	1,099.0	0.22%	4,874.4	-	4,874.4	0.96%	-															
총 계		193,737.2	감) 58	193,731.4	38.32%	191,561.5	증) 2530	191,814.5	37.94%	-														

※ 상기 면적비율(%)은 상봉재정비촉진지구 전체 면적(505,604.2㎡) 대비 각 시설별 비중을 나타낸 것임

○ 공공 문화·복지시설 설치계획 (변경)

구 분		위 치	연면적(㎡)			비 고		
			기정	증감	변경			
합 계		-	11,298.8	-	11,298.8	-		
문화 복지 시설 (공공)	문화시설	촉진7구역	6,047.5	-	6,047.5	-		
	소극장 / 갤러리	촉진8구역	2,448.6	-	2,448.6	조성 후 기부채납 완료		
	주민커뮤니티시 설 (공공청사)	촉진9구역	2,802.7	-	2,802.7	건축물로 조성 후 기부채납 (여객자동차터미널과 중복결정)		
공공업무시설 (공공청사)		특별계획구역7	-	-	2,016.85	상봉4존치관리구역 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,016.85㎡)		
						위 치	세부용도	연면적(㎡)
						지상1층	가족지원 센터	1,054.11
						지상2층	가족지원 센터/ 주거안심 종합센터	962.74

○ 민간 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음) : 도시환경정비사업 부문

○ 도시환경정비 예정구역 (변경없음)

○ 구역별 계획 (변경없음)

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)

9) 촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)

11) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

○ 신설 : 역세권 장기전세주택

- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 용적률 및 높이계획 적용

12) 기반시설 설치비용 분담계획 (변경)

○ 기반시설 비용분담계획 (기정)

구 분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 면적 (①-②- ③-④)	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간 부분 (촉 진 계 획)	소 계	68,857 .5	14,93 5.8	13,37 2.4	1,994. 4	1,569. 0	- (4,669 .4)	789.6	1,607. 7	-	17,133 .0	24.9
	촉진구역 상봉7 재정비촉진 구역	14,996 .3	1,831 .0	1,831. 0	-	-	- (3,156 .5)	789.6	1,117. 8	-	3,080. 1	20.5
	촉진구역 상봉8 재정비촉진 구역	25,334 .6	7,276 .7	5,282. 3	1,994. 4	-	-	-	489.9	-	6,777. 8	26.7
	촉진구역 상봉9 재정비촉진 구역	28,526 .6	5,828 .1	4,259. 1	-	1,569. 0	- (1,512 .8)	-	-	-	7,340. 9	25.7
민간 부분 (기 부 채 납)	소 계	160,27 2.1	1,888 .3	1,888. 3	-	-	-	-	-	-	1,888. 3	-
	존치관리구역 상봉2 존치관리구 역	24,383 .4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.6	-
	존치관리구역 상봉3 존치관리구 역	28,117 .3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.2	-
	존치관리구역 상봉7 존치관리구 역	25,467 .7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.4	-
	존치관리구역 상봉8 존치관리구 역	33,148 .1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.0	-
	존치관리구역 상봉9 존치관리구 역	49,155 .6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.1	-

- ※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “ () ” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지 지분을 합한 면적임
- 2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준
- 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정
- 3) 사업시행(변경)인가시 구체적 설계내역을 작성하여, 전문기관에 의뢰하여 검증받아 용적률 인센티브를 위한 환산부지 면적 확정 예정임
- 4) 상봉9재정비촉진구역의 건축시설 면적(1,512.8㎡) 중 여객자동차터미널 건축물은 855.8㎡, 공공청사 건축물은 657㎡임
- 공공청사 건축물 기부채납에 따른 순부담면적은 용적률 산정시 제외 (높이 완화로 적용)
- 5) 민간부분(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납 하는 조건으로 상한용적률을 부여받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나 시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행함(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의 매수로 병행할 수 있음)
- 기반시설 비용분담계획 (변경)

구 분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 면적 (①-②- ③-④)	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간 부문 (촉 진 계 획)	소 계	68,857 .5	14,93 5.8	13,37 2.4	1,994. 4	1,569. 0	- (4,669 .4)	789.6	1,607. 7	-	17,133 .0	24.9
	촉진구역 상봉7 재정비촉진 구역	14,996 .3	1,831 .0	1,831. 0	-	-	- (3,156 .5)	789.6	1,117. 8	-	3,080. 1	20.5
	촉진구역 상봉8 재정비촉진 구역	25,334 .6	7,276 .7	5,282. 3	1,994. 4	-	-	-	489.9	-	6,777. 8	26.7
	촉진구역 상봉9 재정비촉진 구역	28,526 .6	5,828 .1	4,259. 1	-	1,569. 0	- (1,512 .8)	-	-	-	7,340. 9	25.7
민간 부문 (기 부 채 납)	소 계	195,61 4.8	3,234. 97	2,532. 0	-	-	- (702.9 7)	390.7	-	-	2,844. 27	-
	존치관리구역 상봉2 존치관리구 역	24,383 .4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.6	-
	존치관리구역 상봉3 존치관리구 역	28,117 .3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.2	-
	존치관리구역 상봉4 존치관리구 역	35,342 .7	1,346. 67	643.7	-	-	- (702.9 7)	390.7	-	-	955.97	-
	존치관리구역 상봉7 존치관리구 역	25,467 .7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.4	-
	존치관리구역 상봉8 존치관리구 역	33,148 .1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.0	-
	존치관리구역 상봉9 존치관리구 역	49,155 .6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.1	-

- ※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “()” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지
지분을 합한 면적임
- 2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준
- 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정
- 3) 사업시행(변경)인가시 구체적 설계내역을 작성하여, 전문기관에 의뢰하여 검증받아 용적률 인센티브를 위한 환산부지 면적 확정
예정임
- 4) 상봉9재정비촉진구역의 건축시설 면적(1,512.8㎡) 중 여객자동차터미널 건축물은 855.8㎡, 공공청사 건축물은 657㎡임
- 공공청사 건축물 기부채납에 따른 순부담면적은 용적률 산정시 제외 (높이 완화로 적용)
- 5) 민간부문(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납
하는 조건으로 상한용적률을 부여받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나
시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행함(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의
매수로 병행할 수 있음)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

○ 공급 규모별 임대주택 확보계획 (기정)

구분	구역명	계획세대수	일반주택(세대)	임대주택 공급계획(세대)					비고
				소계	전용면적 40~50㎡	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
계		2,427	2,056	371 (100.0)	174 (46.9%)	127 (34.2%)	70 (18.9%)	-	-
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	931	781	150	89	61	-	-	-
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	24	-	-	공급완 료
	상봉9재정비촉진구역	999	802	197	85	42	70	-	-

○ 공급 규모별 임대주택 확보계획 (변경)

구분	구역명	계 획 세 대수	일반주택 (세대)	임대주택 공급계획(세대)					비고
				소계	전용면적 40~50㎡	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
계		2,653	2,237	416 (100.0)	174 (41.8%)	139 (33.4%)	103 (24.8%)	-	-
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	931	781	150	89	61	-	-	-
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	24	-	-	공급완 료
	상봉9재정비촉진구역	999	802	197	85	42	70	-	
존치관리 구역	특별계획구역7	226	181	45	-	12	33	-	-

○ 주택 공급계획 (기정)

구분		기존 세대수			주택 공급계획		
		계	자가 세대	세입세대	계	일반분양	임대주택
촉진구역	상봉7재정비촉진구역	349	50	299	931	781	150
	상봉8재정비촉진구역	3	1	2	497	473	24
	상봉9재정비촉진구역	-	-	-	964	864	100
계		352	51	301	2,392	2,118	274

○ 주택 공급계획 (변경)

구 분		기존 세대수			주택 공급계획		
		계	자가 세대	세입세대	계	일반분양	임대주택
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	50	299	931	781	150
	상봉8재정비촉진구역	3	1	2	497	473	24
	상봉9재정비촉진구역	-	-	-	964	864	100
존치관리 구역	특별계획구역7	-	-	-	226	181	45
계		352	51	301	2,618	2,299	319

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

15) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)

가) 상봉7재정비촉진구역 : 변경없음

나) 상봉8재정비촉진구역 : 사업완료

다) 상봉9재정비촉진구역 : 변경없음

16) 존치구역의 관리 및 정비계획 (변경)

가) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

나) 건축물에 관한 계획 (변경)

(1) 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 (변경)

○ 신설 : 역세권 장기전세주택

- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 용적률 및 높이계획 등 적용

다) 특별계획구역 (변경)

○ 특별계획구역7 지침 (기정)

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대	-
면 적			3,974.6㎡	-
용도지역			준주거지역	-
용도지구			-	-
공공시설계획			• 면목로 : 폭원 25m • 공공공지(소공원) • 기반시설 순부담률 10%	촉진계획 방향에 따라 10%이상 (先 기부채납 면적포함)
건 축 물 에 관 한 계 획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택 • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	-
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	-
		지정용도	• 업무시설	전체 연면적의 50%이상 계획
	건폐율		60%	-
	용적률	기 준	300%	-
		허 용	360%	상한용적률 400%이하
	건축물 높이	최 고 높이	80m이하	-
	건축물 배치계획			• 면목로변 : 건축한계선 3m • 이면도로변 : 건축한계선 2m • 중앙공원변 : 벽면한계선 5m
운 용 기 준			• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 본 특별계획구역은 향후 세부개발계획시 인접블록의 도로폭원과 선형, 주변 녹지를 고려하여 계획하도록 함 • 도시계획시설 시장 해제시 촉진계획 방향에 따라 면목로 확폭부분을 선 기부채납(140m)하며, 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함	-

○ 특별계획구역7 지침 (변경)

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대	-
면 적			4,769.9㎡	-
용도지역			준주거지역	-
용도지구			-	-
공공시설계획			• 소로3- (면목로88길) : 폭원 6m • 기반시설 순부담률 10% 이상 • 공공청사 - 중랑구 가족지원센터 (전용면적 : 694.77㎡) - 서울시 주거안심종합센터 (전용면적 : 316.89㎡)	촉진계획 방향에 따라 10%이상 (先 기부채납 면적포함)
건 축 물 에 관 한 계 획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택 (주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	-
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	-
		지정용도	-	-
	건폐율		60%	-
	용적률	기 준	400%	-
		상 한	616% 이하	-
	건축물 높 이	최 고 높 이	106m 이하	-
	건축물 배치계획		• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우재로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 3m	-
	운 용 기 준		• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함	-

17) 기타(광고물 계획, 폐기물 처리계획, 정보화 계획, 방재 계획, 에너지 순환계획, 집단 에너지 공급계획, 신·재생에너지 적용계획, 특성화 계획, 여성 친화적 촉진구역 건설 계획, 친환경 건축물계획) (변경없음)

18) 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획 결정조서 (변경)

(1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

(2) 가구 결정조서 (변경없음)

(3) 특별계획구역 결정조서 (변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기 정	특별계획구역 2	상봉동 479번지 일대	8,223.0	-	8,223.0	구) 아주레미콘 부지 현) 한일씨너스빌 리젠시
기 정	특별계획구역 3	상봉동 79-1번지 일대	8,772.1	-	8,772.1	구) 동서울자동차공업사 부지 현) 상봉듀오트리스 - 준공내역 반영
기 정	특별계획구역 4	상봉동 81-5번지 일대	10,920.0	-	10,920	구) 강원산업 콘크리트공장 부지 현) 한일씨너스빌
기 정	특별계획구역 5	상봉동 81-1번지 일대	11,677.0	-	11,677.0	코스트코(상봉점) 부지
변 경	특별계획구역 7	상봉동 107-6번지	3,974.6	증) 795.3	4,769.9	구) 한남프라자

※ 특별계획구역7 구역면적 증가 - 공동개발(권장) 필지 및 인접현황도로 포함

마) 도시계획시설 결정조서 (변경)

(1) 도로 결정조서 (변경)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	15	35~4 1	간선도 로	8,100 (1,210)	중랑교	망우동 서울시계	일반도 로	총독부고시 제722호 (1936.12.26)	망우로
기정	대로	2	88	25~3 2	-	2,020	망우동 489-2	신내동 674-1	-	서울시고시 제104호 (1994.4.7)	신내길
기정	대로	3	-	25~3 0	보조간 선	(380)	(상봉동 160-7)	(상봉동 160-21)	일반도 로	건교부고시 제935호 (1964.6.25)	면목동 길
기정	대로	3	-	25	보조간 선	(675)	(상봉동 160-18)	(상봉동 534-21)	일반도 로	건교부고시 제2493호 (1966.6.21)	봉우재 길
기정	대로	3	-	25~2 8	보조간 선	(380)	(상봉동 534-65)	(상봉동 534-21)	일반도 로	건교부고시 제2493호 (1966.6.21)	상봉동 길
기정	중로	1	185	20~2 6	-	620	상봉동 99	상봉동 301	-	서울시고시 제949호 (1988.12.12)	상봉중 양길
기정	중로	1	-	20	집산도 로	732	상봉동 402-35	상봉동 399-5	일반도 로	서울시고시 제425호 (1984.7.31)	면목천 길
기정	중로	2	-	15	집산도 로	255	상봉동 83-7	상봉동 402-4	일반도 로	서울시고시 제312호 (2009.8.13)	요람2길
기정	중로	2	1	15	집산도 로	150	상봉동 92-5	상봉동 81	일반도 로	서울시고시 제234호 (2000.8.4)	상봉여 울길
기정	중로	2	-	16	집산도 로	40	상봉동 99-1	상봉동 184-2	일반도 로	서울시고시 제157호	-

										(2008.5.8)	
기정	중로	2	2	16	집산도로	203	망우동 565	망우동 495-1	일반도로	서울시고시 제295호 (2004.9.20)	맛솜씨길
기정	중로	2	3	15	집산도로	119	상봉2동 501	상봉2동 399-7	일반도로	서울시고시 제235호 (2000.8.16)	-
기정	중로	2	-	16	집산도로	207	상봉동 88-93	상봉동 85-41	일반도로	서울시고시 제312호 (2009.8.13)	상봉중앙길
기정	중로	2	-	15	집산도로	140	상봉동 88	상봉동 88-11	일반도로	서울시고시 제174호 (2017.5.25)	
기정	중로	3	2	13	집산도로	292	망우동 534-37	망우동 534-64	일반도로	서울시고시 제295호 (2004.9.20)	새한길
기정	소로	2	1	8	국지도로	49	망우동 534-62	망우동 534-59	일반도로	서울시고시 제295호 (2004.9.20)	맛솜씨길
기정	소로	2	-	8	국지도로	370	상봉동 184-2	상봉동 500-1	일반도로	서울시고시 제157호 (2008.5.8)	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	11	상봉동 500-4	상봉동 72-7	일반도로	서울시고시 제157호 (2008.5.8)	-
기정	소로	2	-	8	집산도로	41	망우동 534-65	망우동 564-1	일반도로	-	-
기정	소로	3	-	4	특수도로	53	상봉동 106-3	상봉동 91-1	보행자 전용도로	서울시고시 제312호 (2009.8.13)	-
신설	소로	3	-	6	국지도로	105	상봉동 107-24	상봉동 107-60	일반도로	-	면목로8길

※ ()안은 재정비촉진지구 내 위치, 면적, 연장, 폭원, 시·종점

- (2) 공공공지 결정조서 (변경없음)
- (3) 광장 결정조서 (변경없음)
- (4) 도시철도 결정조서 (변경없음)
- (5) 철도 결정조서 (변경없음)
- (6) 사회복지시설 결정조서 (변경없음)
- (7) 공공청사 결정조서 (변경없음)
- (8) 여객자동차터미널 결정조서 (변경없음)
- (9) 입체적도시계획시설 결정조서 (변경)
 - 입체적도시계획시설(문화시설) 결정조서 (변경없음)
 - 입체적도시계획시설(공공청사) 결정조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	①	공공 청사	공공업무 시설	상봉동 107-6번지 일대	지상 1~2층	-	증) 1층:530.16㎡ 2층:481.50㎡	1층:530.16㎡ 2층:481.50㎡	-	• 중랑구 가족지원센터(1,2층) - 694.77㎡ • 서울시 주거안심종합센터(2층) - 316.89㎡

※ 공공기여시설 수요조사 의견 반영

- 가족지원센터 : 1인가구 및 다문화가족 지원사업 (운영: 중랑구 보육지원과)
- 주거안심종합센터 : 주거취약계층 대상으로 주거복지업무 및 대시민 교육·상담 지원 (운영: 서울시 주택정책실)

※ 상기 면적은 전용면적임

19) 특별계획구역7 세부개발계획(안)

가) 특별계획구역7 결정조서 (변경)

- 특별계획구역7 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	증감	변경		
변 경	특별계획구역 7	중랑구 상봉동 107-6번지 일원	3,974.6	증) 795.3	4,769.9	서울특별시고시 제2009-312호 (2009.8.13.)	-

- 특별계획구역7 결정(변경)사유서

구 분	위 치	변경 내용	변경 사유
변 경	중랑구 상봉동 107-6번지 일원	• 면적 변경 3,974.6㎡ → 4,769.9㎡ (증 : 795.3㎡)	• 공동개발(권장)필지 및 인접현황도로를 포함하여 구역계 정형화를 유도하고자 함

나) 용도지역·용도지구에 관한 결정조서 (변경)

(1) 용도지역 (변경)

○ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		3,974.6	증) 795.3	4,769.9	100.0	
주거 지역	소 계	3,974.6	증) 795.3	4,769.9	100.0	
	준주거지역	3,974.6	증) 795.3	4,769.9	100.0	

※ 특별계획구역 변경에 따른 면적 증가 : 용도지역 변경없음.

(2) 용도지구 (해당없음)

다) 도시기반시설에 관한 결정조서 (변경)

(1) 도로 (변경)

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소 로	3	-	6	국지도 로	105	상봉동 107-24	상봉동 107-60	일반 도로	-	면목로88 길

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경사유
-	소로 3-	- 도로 신설 - B=6, L=105m	계획적인 관리를 위해 도시계획시설 도로 신설

(2) 공공청사(입체적 도시계획시설) (변경)

○ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	①	공공 청사	공공업무 시설	상봉동 107-6번지 일대	지상	1~2층	- 증) 1층:530.16㎡ 2층:481.50㎡	1층:530.16㎡ 2층:481.50㎡	-	• 중랑구 가족지원센터(1,2층) - 694.77㎡ • 서울시 주거안심종합센터(2층) - 316.89㎡

※ 공공기여시설 수요조사 의견 반영

- 가족지원센터 : 1인가구 및 다문화가족 지원사업 (운영: 중랑구 보육지원과)
- 주거안심종합센터 : 주거취약계층 대상으로 주거복지업무 및 대시민 교육·상담 지원 (운영: 서울시 주택정책실)

※ 상기 면적은 전용면적임

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 - 지상1층 (530.16㎡) - 지상2층 (481.50㎡)	• 공공청사를 지상1층 및 지상2층에 입체적으로 결정함으로써, 계획적으로 관리하고 타용도로 전환을 방지하고자 함

라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서 (변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

○ 기정

도면번호	가구번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)		비 고
				필 지	계	
가구번호와 동일	S (상봉4촌치관 리구역)	12,809.6	상봉동 107-6	3,974.6	3,974.6	• 공동개발(권장)

○ 변경

도면번호	가구번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)		비 고
				필 지	계	
가구번호와 동일	S (상봉4촌치관 리구역)	12,809.6	상봉동 107-6	3,721.6	4,126.2	• 공동개발(권장)
			상봉동 107-13	365.3		
			상봉동 107-57	39.3		

※ 특별계획구역7은 재정비촉진계획상 상봉4촌치관리구역 내 가구번호 S에 속함

※ 지침상 공동개발 권장을 반영하여 기존 상봉동 1076-번지에 107-13번지, 107-57번지를 포함하여 공동개발 계획

(2)건축물 등에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	
기정	특별계획 구역7	3,947.6	-	3,974.6	상봉동 107-6번지 일대	-	60 이하	300 이하	360 이하	400 이하	80m 이하
변경		4,379.2	-	4,126.2			60 이하	400 이하	-	616 이하	106m 이하

마) 기타사항에 관한 계획 (변경)

(1) 건축선에 관한 계획 (변경)

○ 기정

구분	적용위치	계획 내용	비고
기정	구역 내	• 건축한계선 - 면목로변 : 도로경계선으로부터 폭 3.0m - 이면도로변 : 도로경계선으로부터 폭 2.0m • 벽면한계선 - 중앙공원변 : 공원경계선으로부터 폭 5.0m	-

○ 변경

구분	적용위치	계획 내용	비고
변경	구역 내	• 면목로변 : 도로경계선으로부터 폭 5.0m • 이면도로변 : 도로경계선으로부터 폭 3.0m • 봉우재로 33길변 : 도로경계선으로부터 폭 3.0m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 폭 3.0m	-

- 이 하 여 백 -

바) 특별계획구역7 세부개발계획(안) (변경)

○ 지정

구 분			지침 내용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대	
면 적			3,974.6㎡	
용도지역			준주거지역	
용도지구			-	
공공시설계획			• 면목로 : 폭원 30m • 공공공지(소공원) • 기반시설 순부담률 10%	촉진계획 방향에 따라 10%이상 (先 기부채납 면적포함)
건 축 물 에 관 한 계 획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택 • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	
		지정용도	• 업무시설	전체 연면적의 50%이상 계획
	건폐율		60%	
	용적률	기 준	300%	
		허 용	360%	상한용적률 400%이하
	건축물 높이	최 고 높이	80m이하	
	건축물 배치계획			• 면목로변 : 건축한계선 3m • 이면도로변 : 건축한계선 2m • 중앙공원변 : 벽면한계선 5m
운 용 기 준			• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 본 특별계획구역은 향후 세부개발계획시 인접블록의 도로폭원과 선형, 주변 녹지를 고려하여 계획하도록 함 • 도시계획시설 시장 해제시 촉진계획 방향에 따라 면목로 확폭부분을 선 기부채납(140m)하며, 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함	

○ 변경

구 분			지침 내용	계획 내용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대		
면 적			4,769.9㎡		
용도지역			준주거지역		
용도지구			-		
공공시설계획			• 소로3- (면목로88길) : 폭원 6m • 기반시설 순부담률 10% • 공공청사 - 종량구 가족지원센터 (전용면적 : 694.77㎡) - 서울시 주거안심종합센터 (전용면적 : 316.89㎡)	• 기반시설 순부담률 10% 이상 계획	
건 축 물 에 관 한 계 획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	주거복합	
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설		
		지정용도	-		
	건폐율		60%	56.93%	
	용적률	기준	400%	615.13%	
		상 한	616% 이하		
	건축물 높 이	최 고 높 이	106m 이하	105.85m	
건축물 배치계획			• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우재로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 폭 3m		
운 용 기 준			• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함		

사) 건축계획

(1) 건축개요

구분		내용					비고
대지면적(㎡)		4,379.20					-
건축면적(㎡)		2,348.88					-
연면적	합 계	37,891.90					-
	지상층(㎡)	25,381.57					-
	지하층(㎡)	12,510.33					-
건폐율(%)		56.93%					법정 60% 이하
용적률(%)		615.13%					상한용적률 : 616% 이하
규 모		지하4층, 지상35층					최고높이 : 105.85m
세대수	규모별	합 계	전용 59㎡	전용 74㎡	전용 84㎡	-	
	합 계	226세대	66세대	55세대	105세대		
	분 양	181세대	50세대	44세대	87세대		
	장기전세	45세대	12세대	15세대	18세대		
주차대수		법정		243대		법정 115.6%	
		계획		280대			

※ 상기 계획은 예시안이며, 각종 심의 및 협의, 주민의견 수렴 등을 통해 변경될 수 있음

(2) 용도별개요

구분	지상층 연면적 (㎡)	지하층 연면적 (㎡)	연면적 합계 (㎡)	지상층 용도별 비율 (%)	용도별 용적률 (%)	비 고
공동주택	22,769.16	11,055.71	33,824.87	89.7	357.49	2-35층
판매시설	1,391.75	658.44	2,050.19	5.5	26.66	1층
공공시설	1,220.66	796.19	2,016.85	4.8	15.59	1-2층
합계	25,381.57	12,510.33	37,891.90	100.0	399.74	-

※ 상기 계획은 예시안이며, 각종 심의 및 협의, 주민의견 수렴 등을 통해 변경될 수 있음

20) 기타 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)」공람 도서에 명시

아. 본 재정비촉진계획 변경(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계행정(부서) 기관협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있습니다.

자. 관련서류 : 중랑구청 도시계획과에 비치 및 열람 가능

- 공람도서는 평일 09:00~18:00까지 열람 가능 합니다.

차. 의견제출 : 공람기간 내 중랑구청 도시계획과로 직접 또는 우편 제출

- 공람의견서 서식 : 별첨양식 참조

- 우편주소 : (우 02043) 서울특별시 중랑구 봉화산길 179 (신내동) 중랑구청 도시계획과

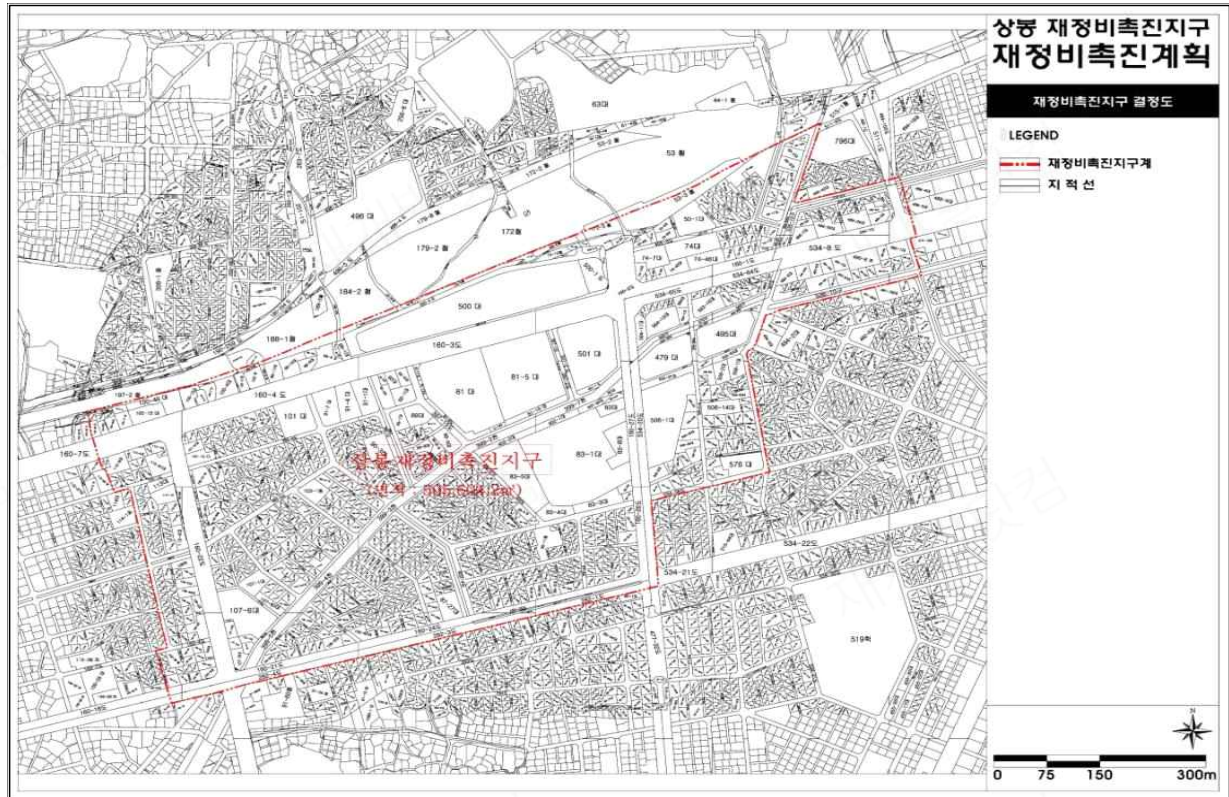
※ 우편에 의한 공람의견서는 2023. 5. 11. 도착분까지 의견서로 반영합니다.

카. 문 의 처 : 중랑구청 도시계획과 (☎02-2094-2194)

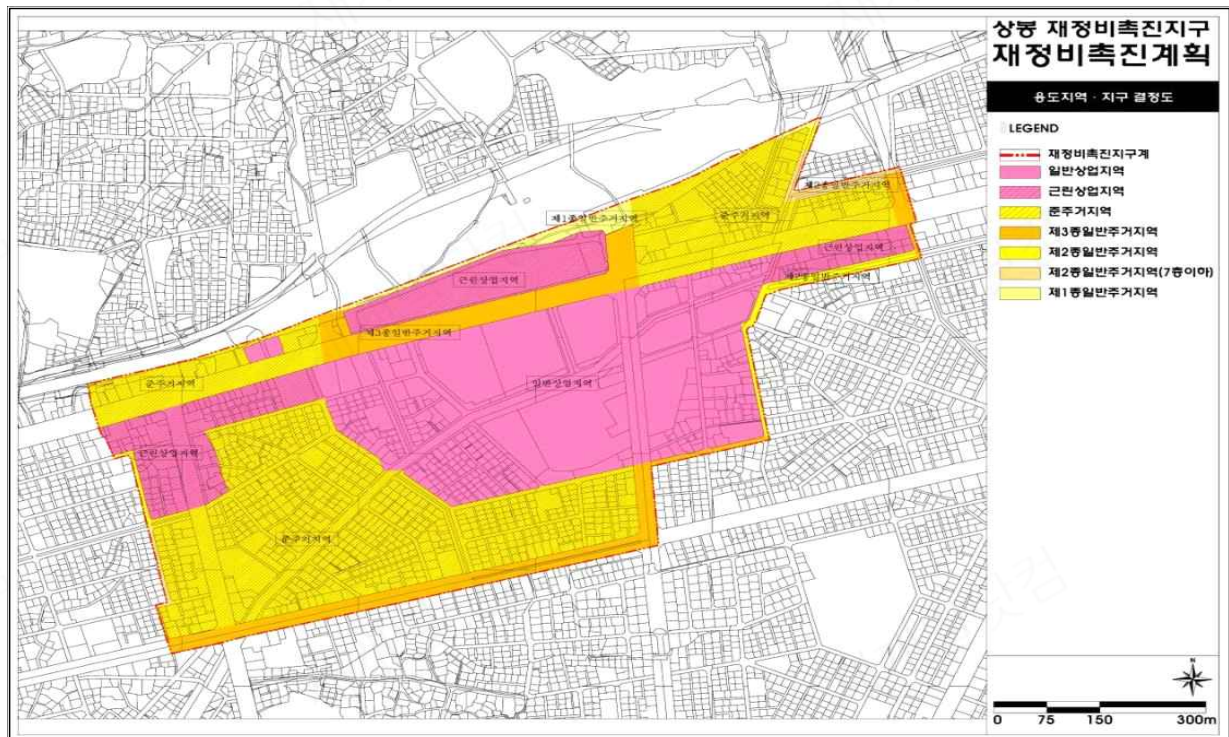
붙임 1. 관계도면 1부.

2. 공람의견서 1부. 끝.

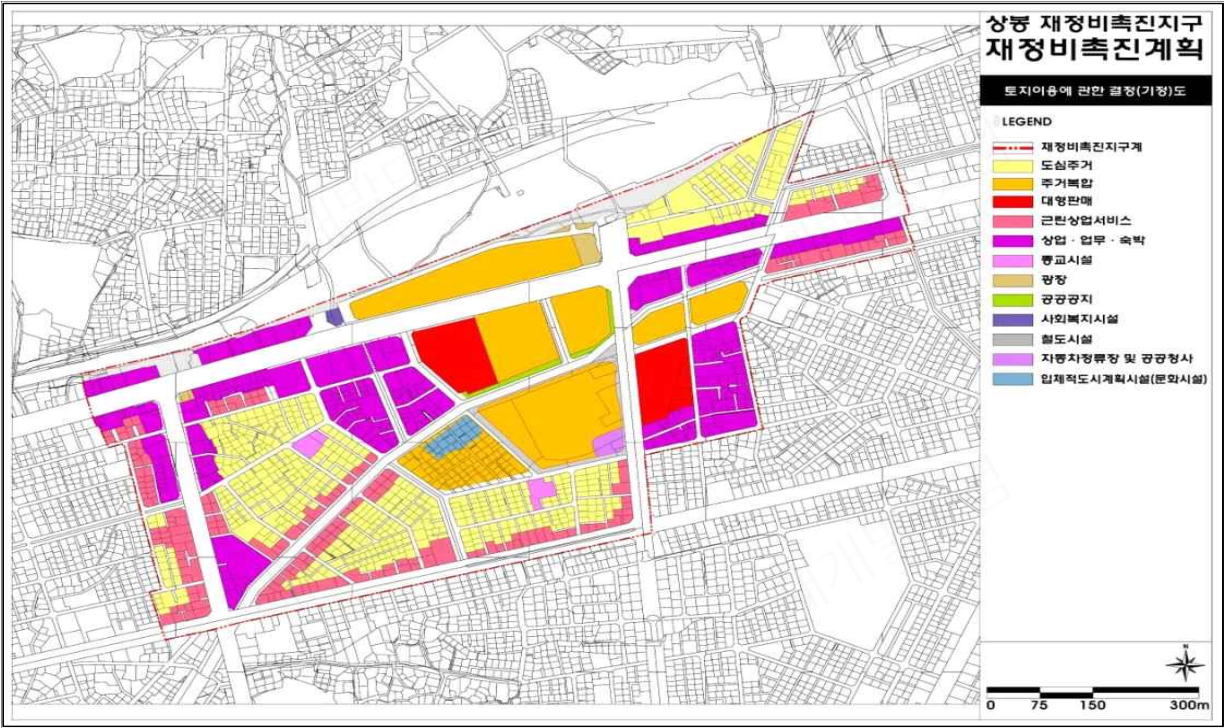
○ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



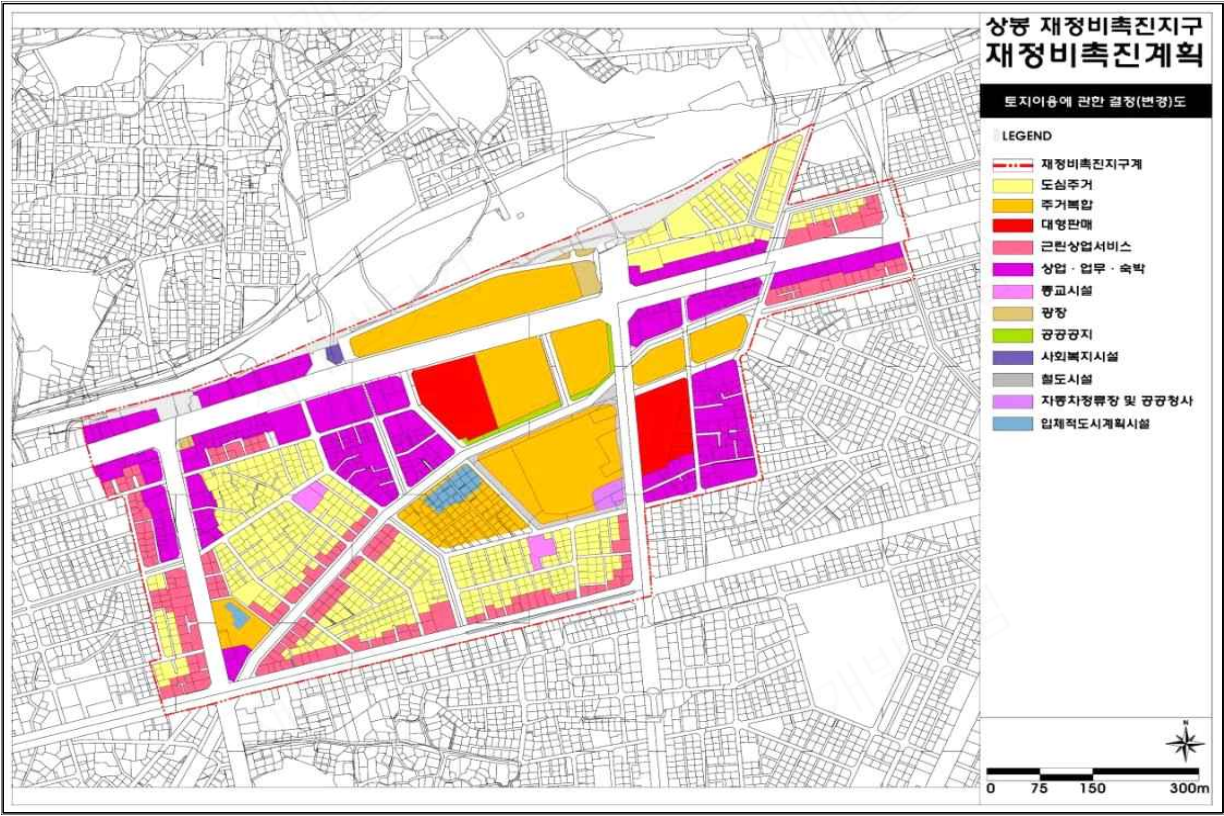
○ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



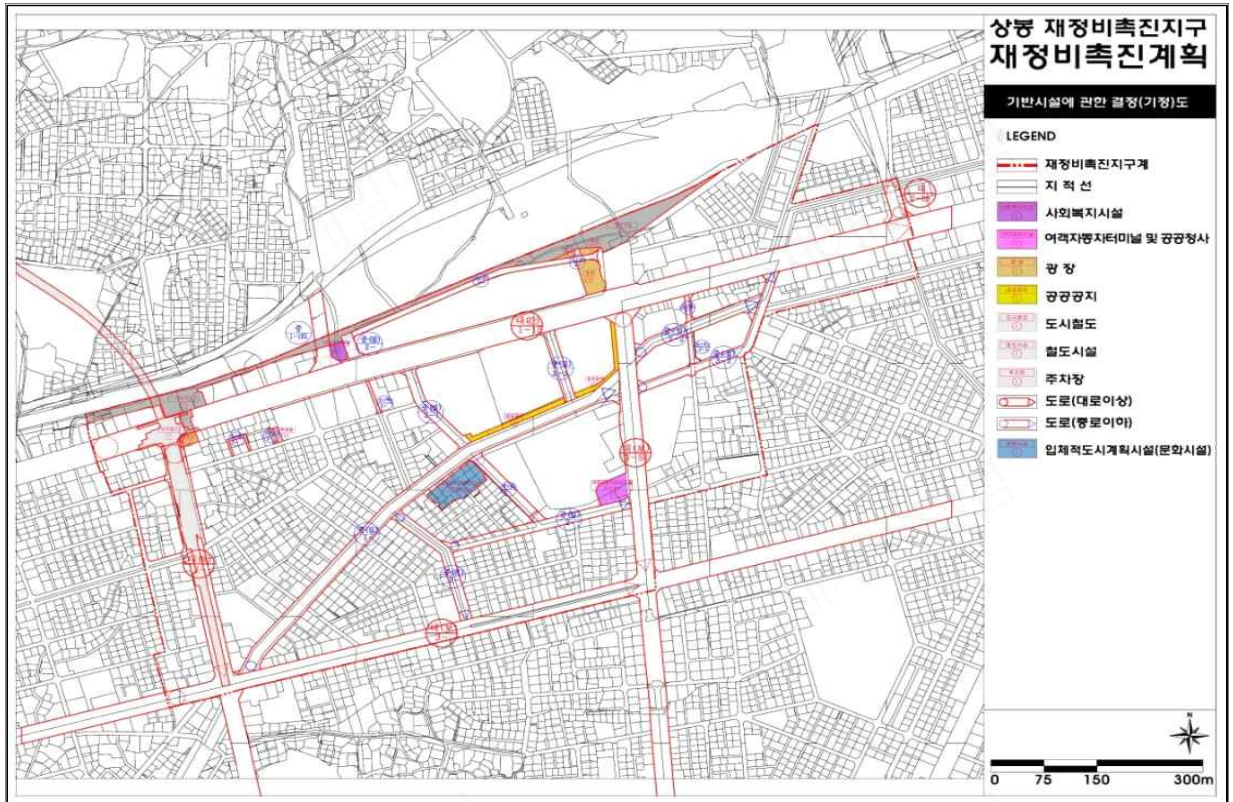
○ 토지이용계획 결정도 (기정)



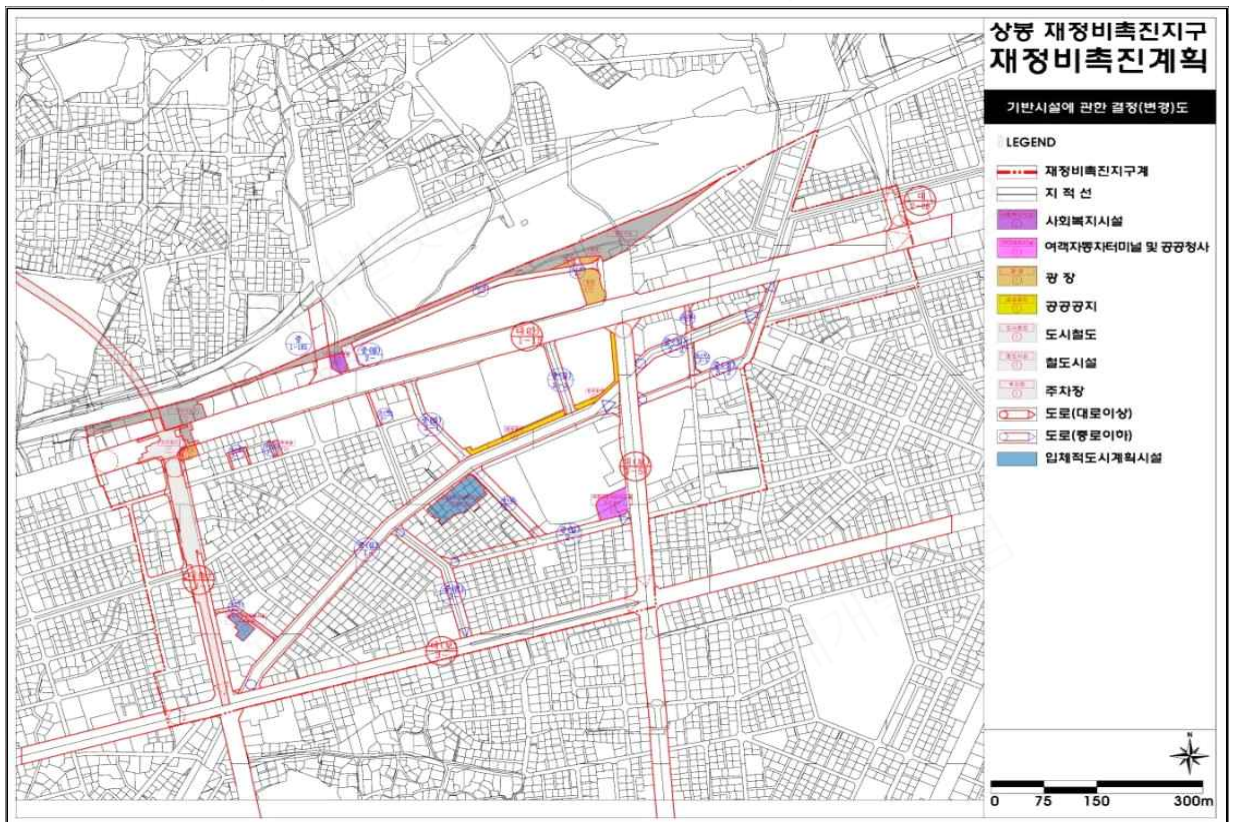
○ 토지이용계획 결정도 (변경)



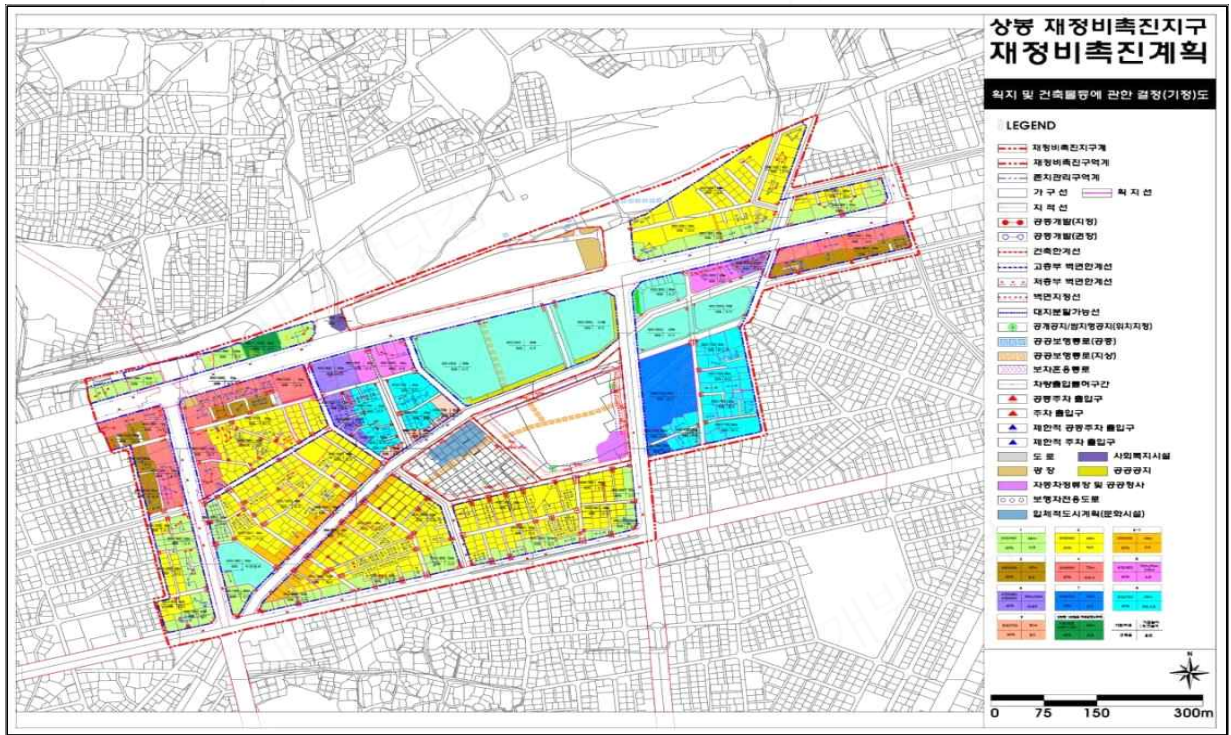
○ 기반시설 결정도 (기정)



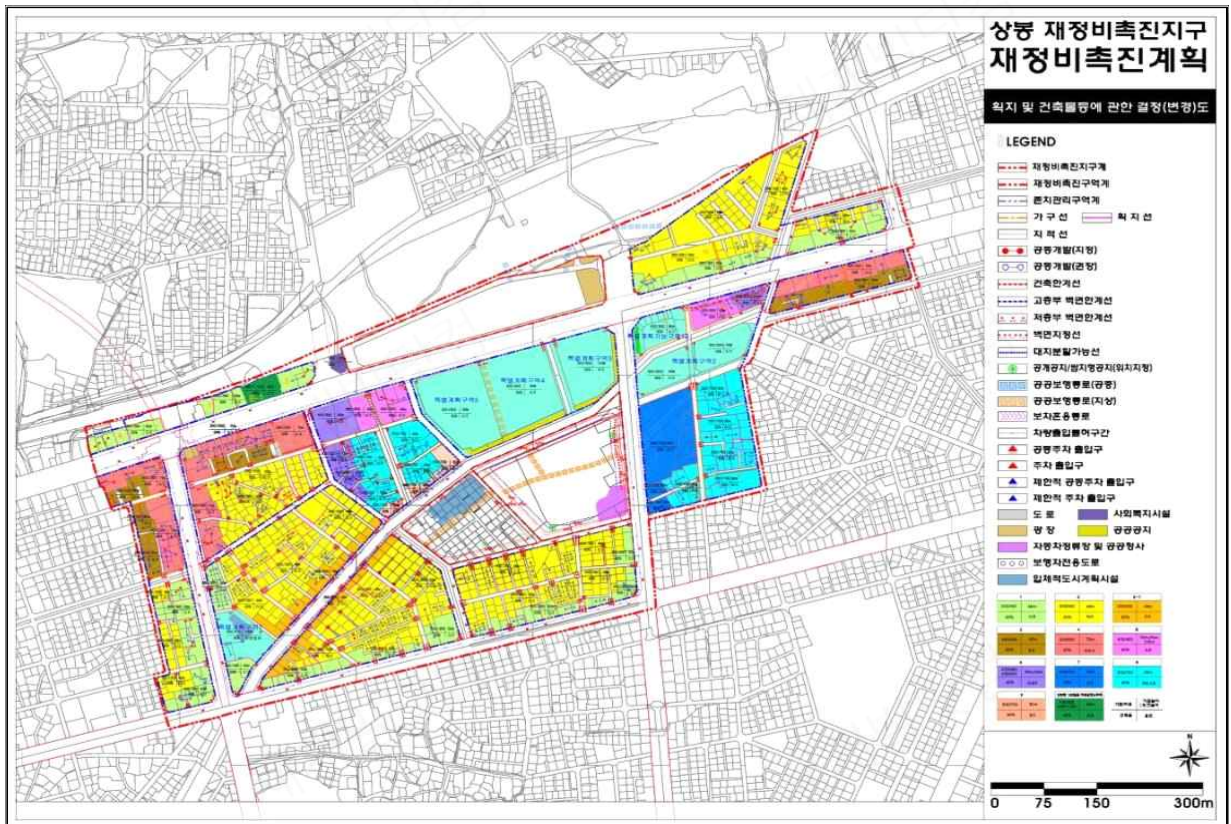
○ 기반시설 결정도 (변경)



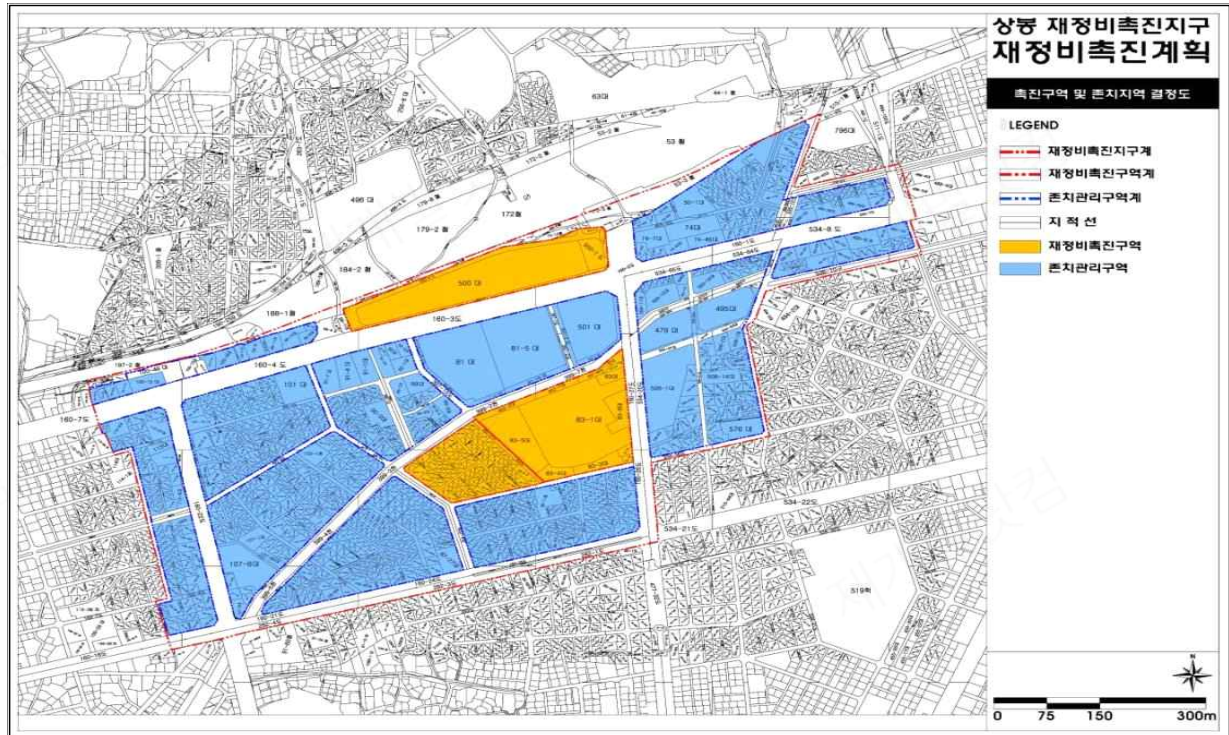
○ 획지 및 건축물등에 관한 결정도 (기정)



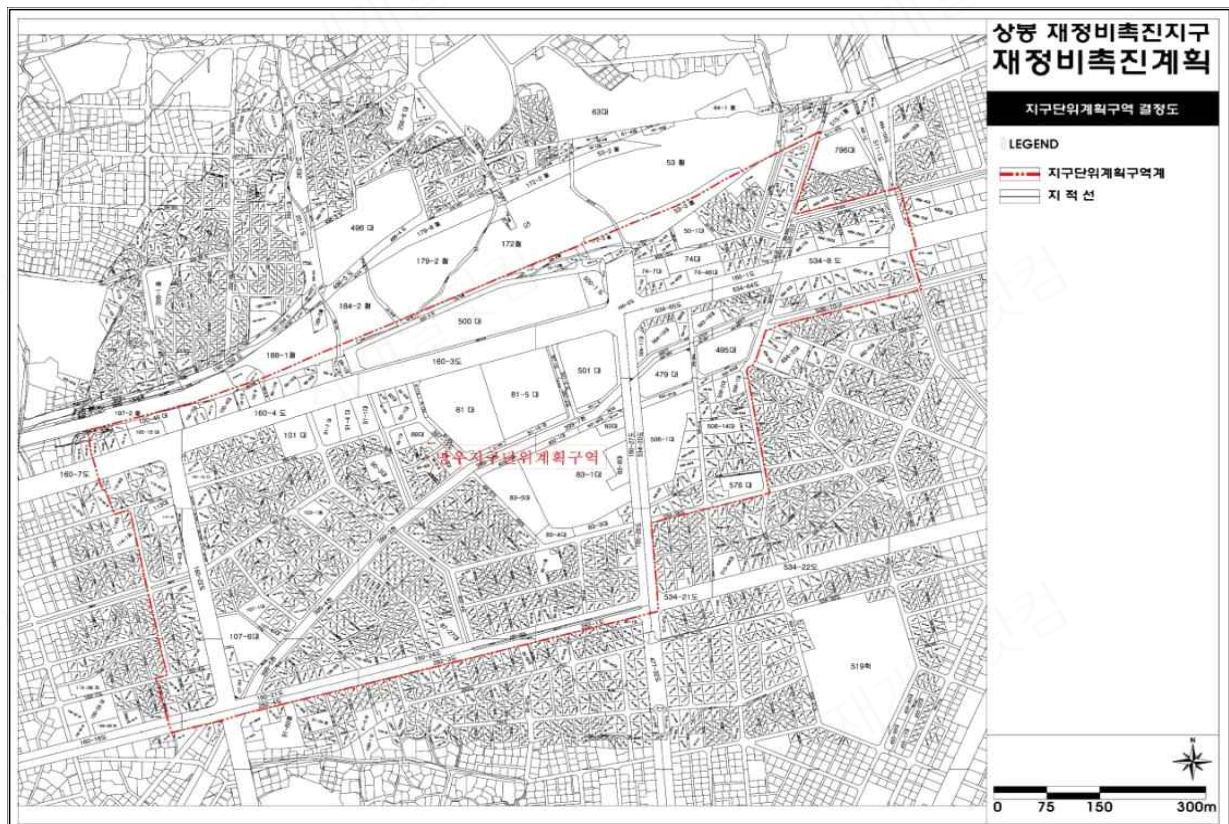
○ 획지 및 건축물등에 관한 결정도 (변경)



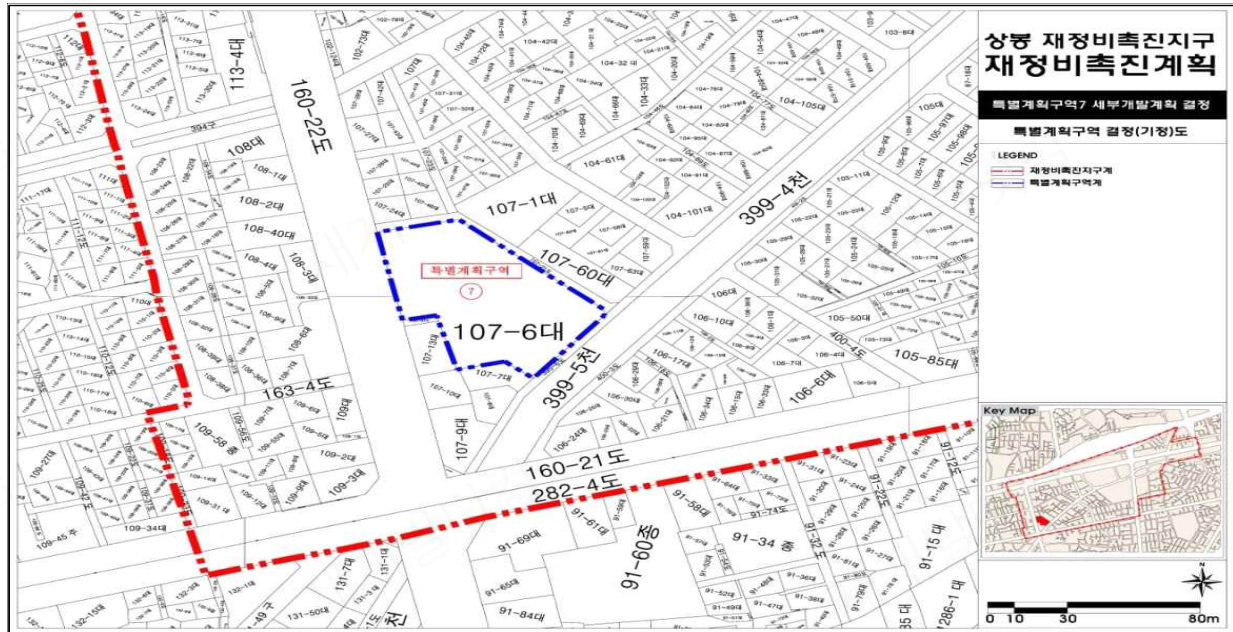
○ 촉진구역 및 존치지역 결정도 (변경없음)



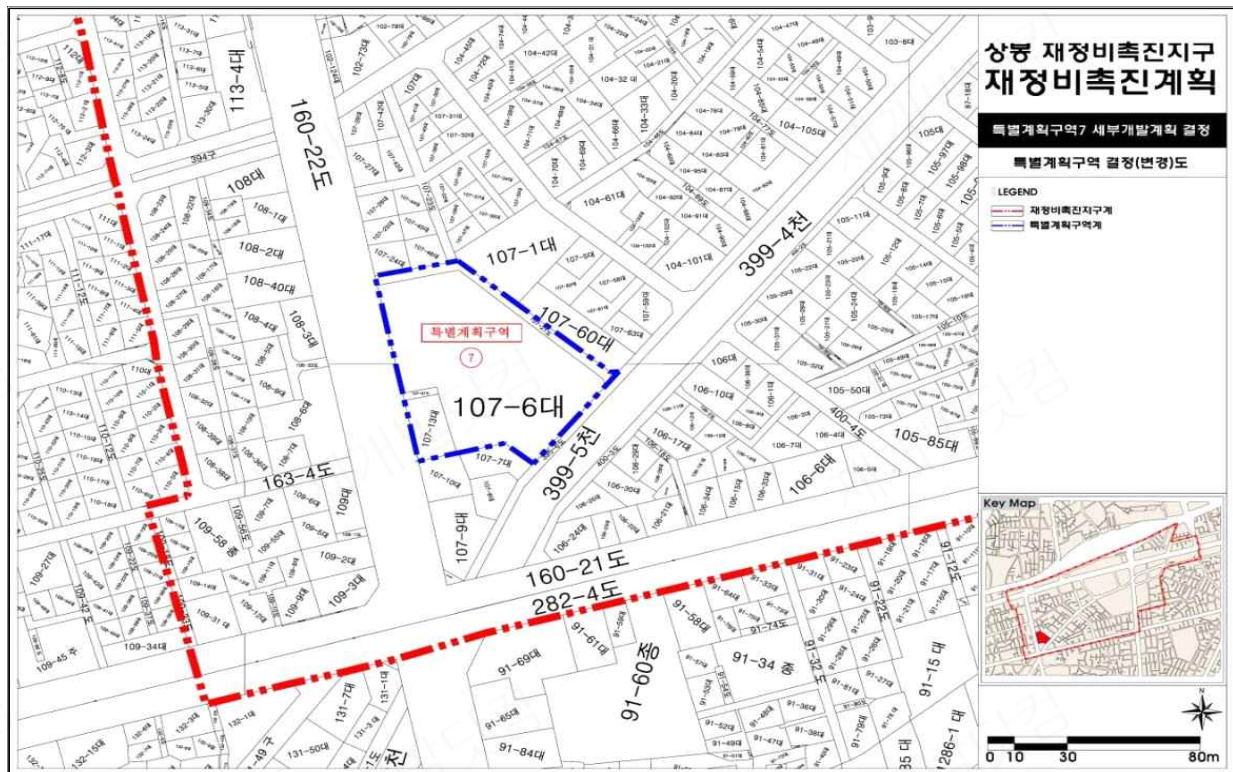
○ 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



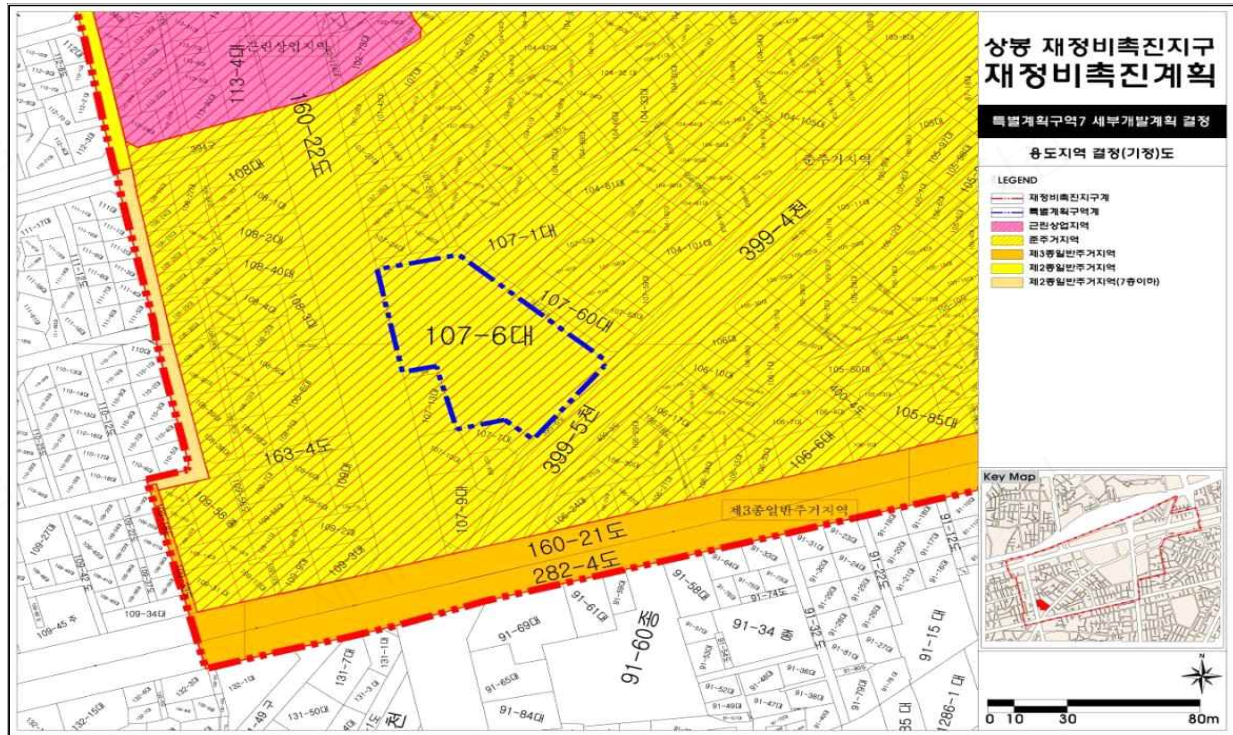
○ 특별계획구역 결정도 (기정)



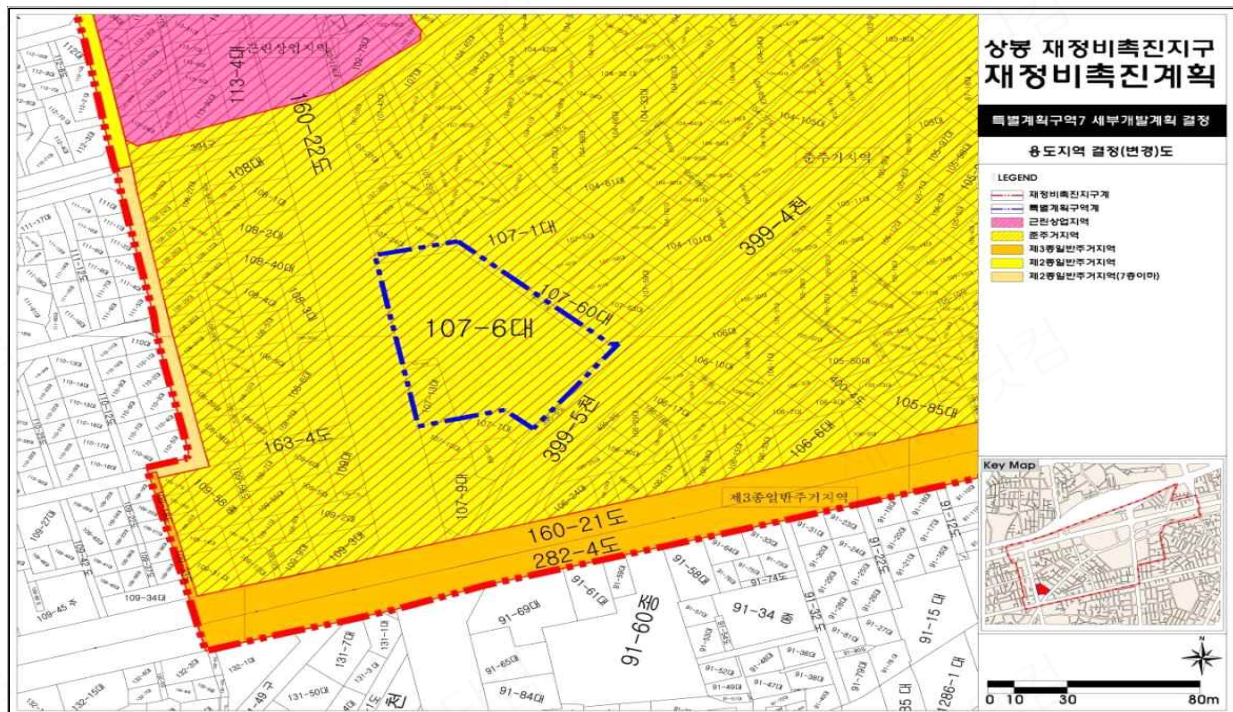
○ 특별계획구역 결정도 (변경)



○ 특별계획구역7-용도지역 결정도 (기정)

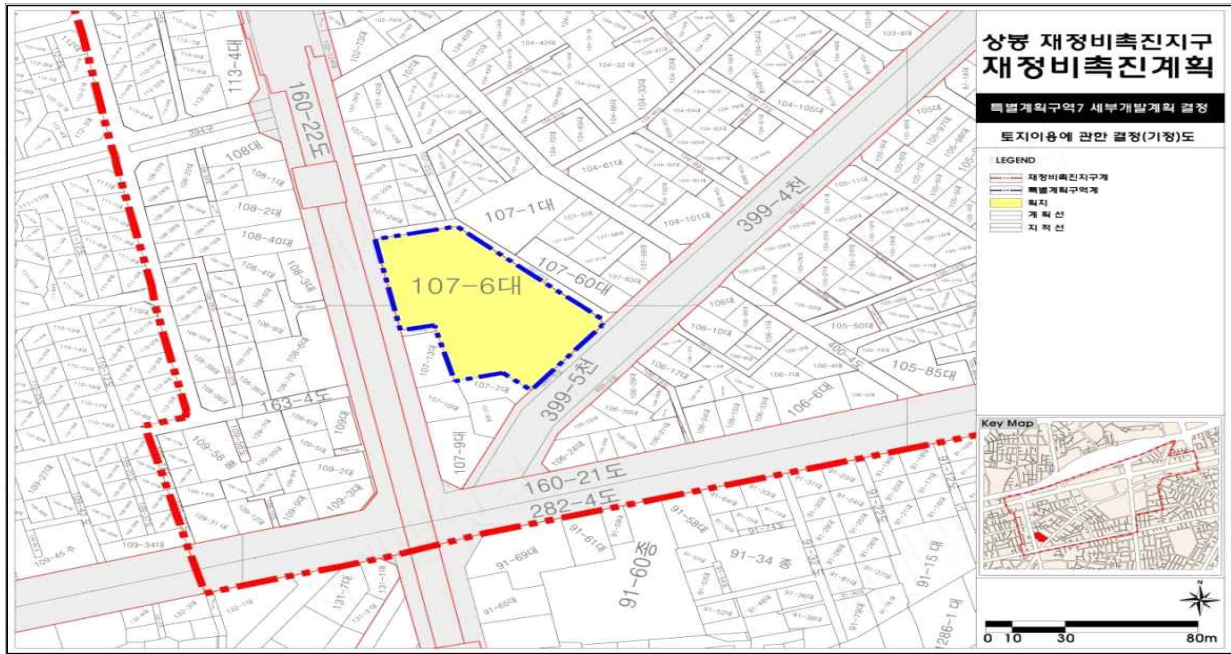


○ 특별계획구역7-용도지역 결정도 (변경)

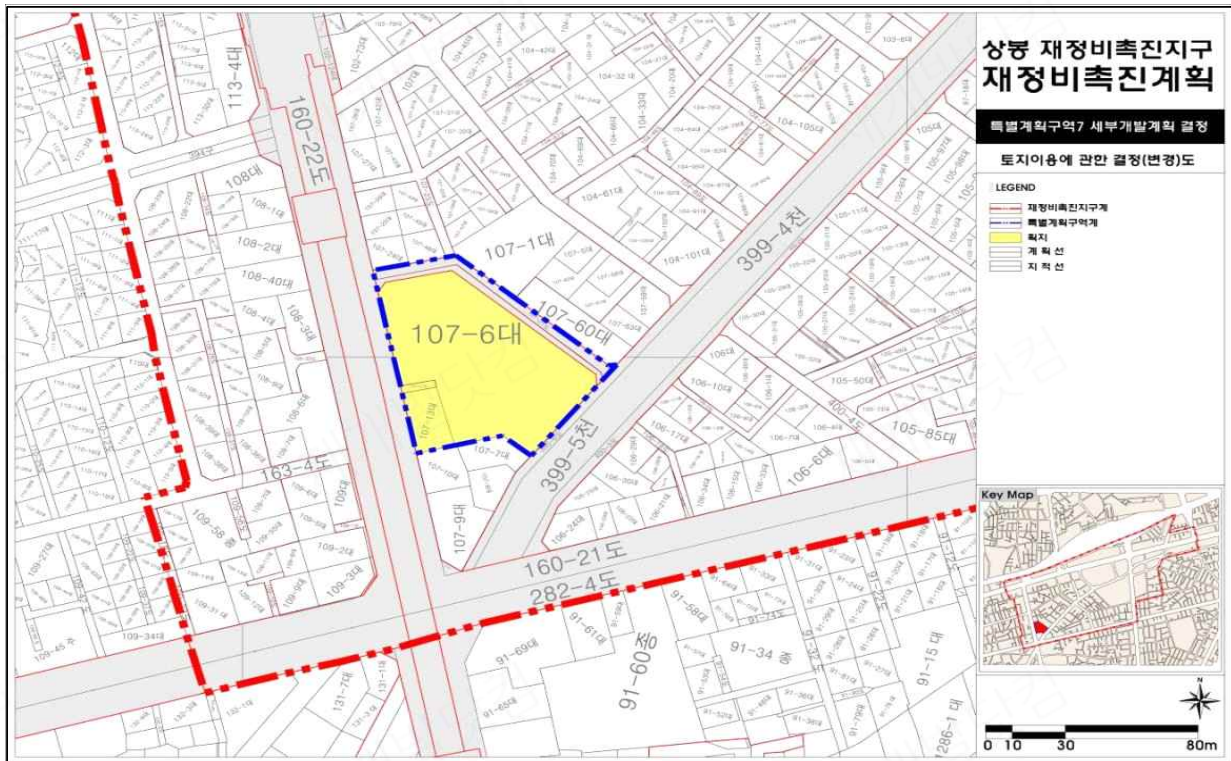


※ 특별계획구역 변경에 따른 면적 증가 : 용도지역 변경없음.

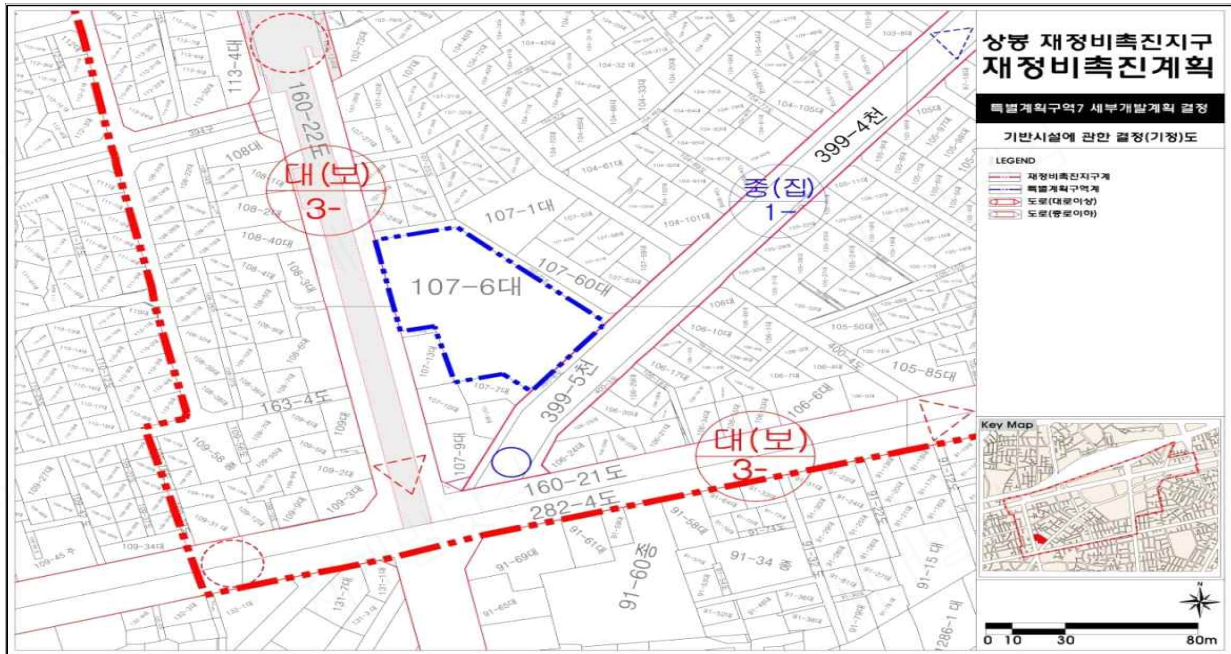
○ 특별계획구역7-토지이용에 관한 결정도 (기정)



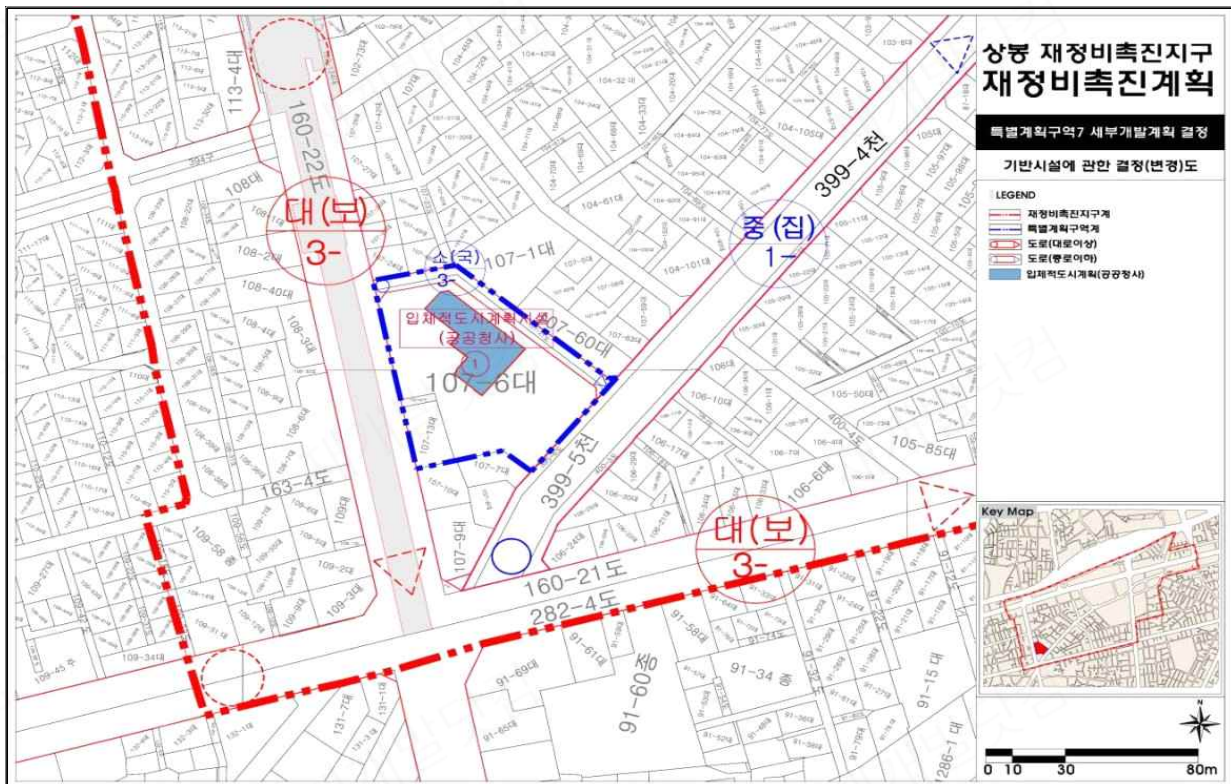
○ 특별계획구역7-토지이용에 관한 결정 (변경)



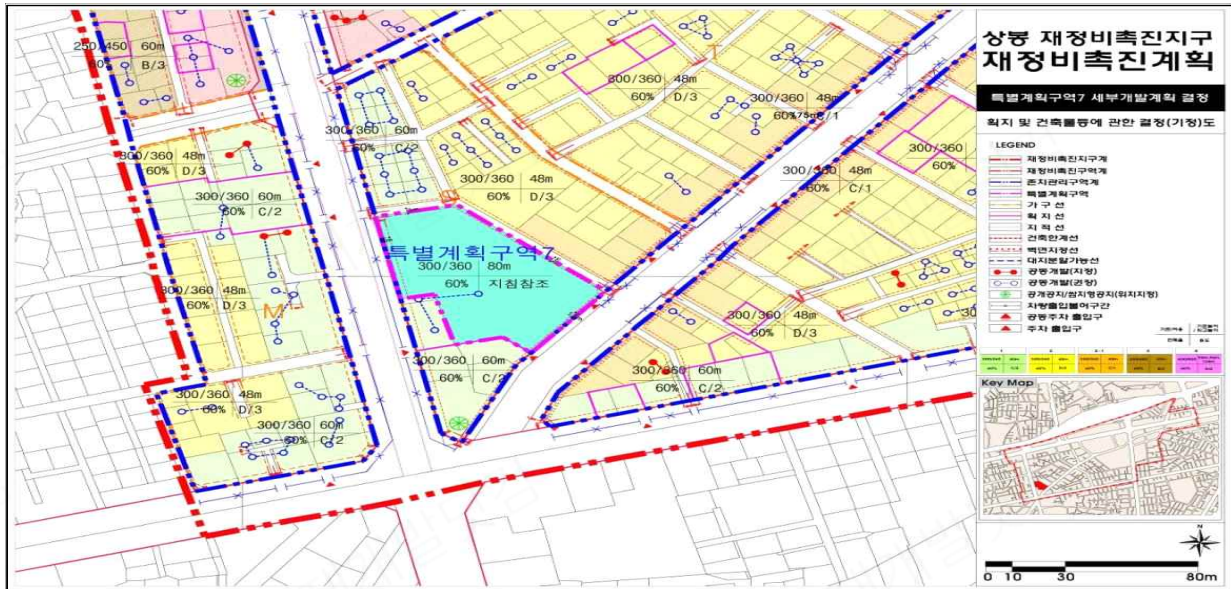
○ 특별계획구역7-기반시설에 관한 결정도 (기정)



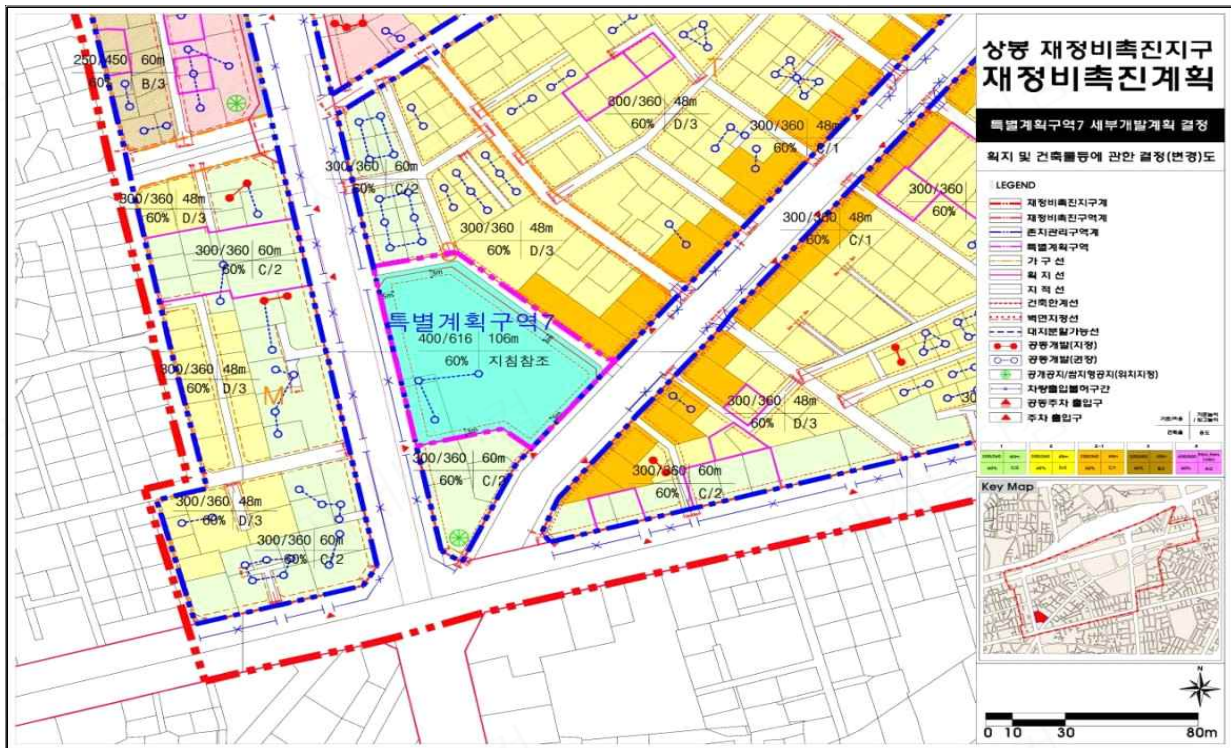
○ 특별계획구역7-기반시설에 관한 결정 (변경)



○ 특별계획구역7-획지 및 건축물등에 관한 결정도 (기정)



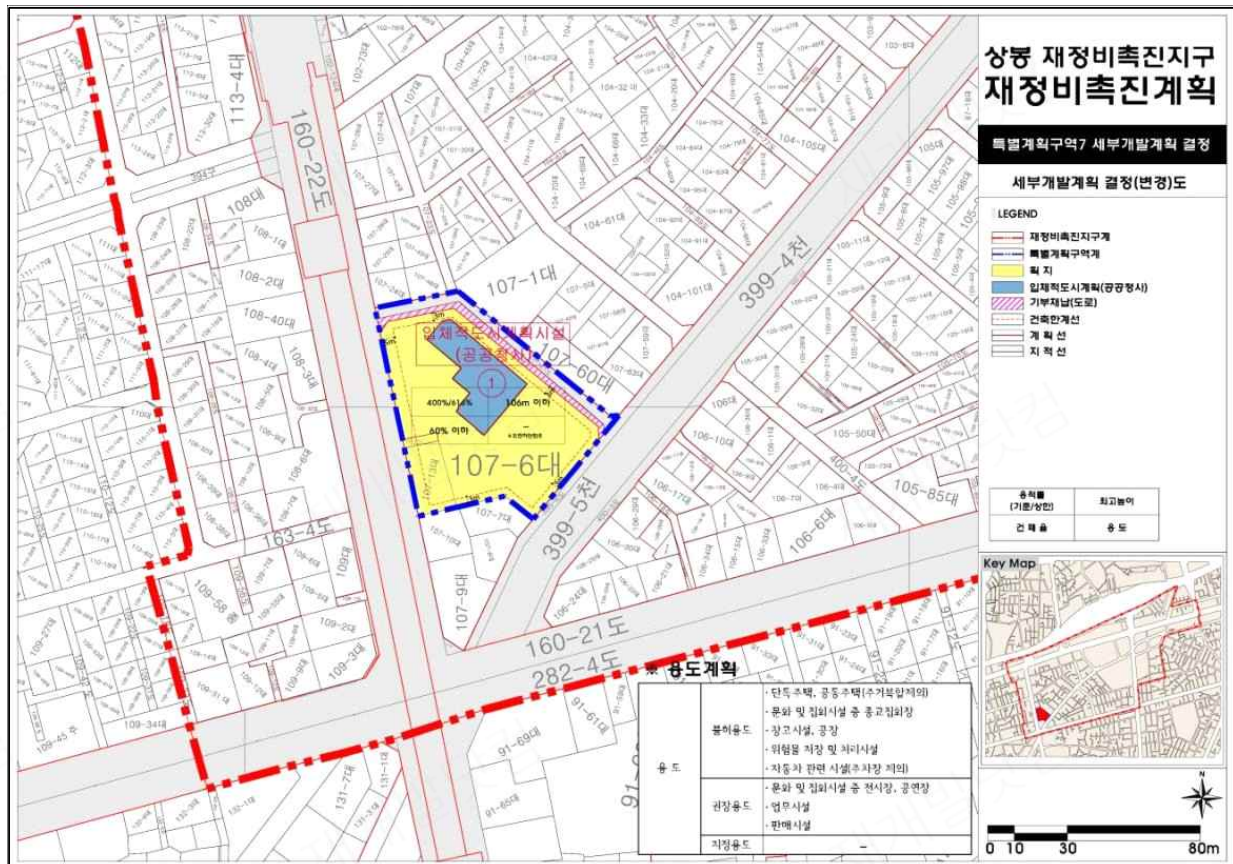
○ 특별계획구역7-획지 및 건축물등에 관한 결정도 (변경)



○ 특별계획구역7-세부개발계획 결정도 (기정)



○ 특별계획구역7-세부개발계획 결정도 (변경)



<별첨 - 공람의견서>

공 램 의 견 서

공 고 명	상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람 공고 -특별계획구역7 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위(세부개발)계획(안)-			
공람기간 (제출기간)	2023.04.27. ~ 05.11.			
소 유 물 건	건 물			
	토 지			
의 견 제출인	성 명		생년월일	년 월 일
	주 소		전화번호	
공 램 의 견				

2023. . .

중랑구청장 귀하